

Projectplan Staal Vlucht in de Dobbebuurt.

Ontwerpplan en Sociaal plan; alles wat u moet weten over de renovatie

De informatie gaat over de renovatie van de etagewoningen in complex Staal Vlucht: Theodorus Dobbestraat 56-70.



ROCHDALE
woningstichting

Rochdale
geeft
thuis

Inhoud.

03	Over deze brochure
06	Deel 1 Ontwerpplan
08	H1 Het projectplan in het kort
12	Een woning zonder aardgas, waarom?
14	H2 De werkzaamheden, de voorbereidingen en persoonlijke afspraken
16	Werkzaamheden in uw woning
18	Werkzaamheden buiten uw woning
20	Uw bergruimte op zolder
21	Aanpak bedrijfsruimtes
21	Plattegrondwijzigingen
22	Deel 2 Sociaal plan
24	H1 Verhuizen. wat zijn de mogelijkheden
26	H2 Wat u moet weten als u naar een wisselwoning verhuist
30	H3 Definitief verhuizen naar een andere woning of doorschuiven in de Dobbebuurt
34	H4 Financiële afspraken
38	H5 Overgang naar stadswarmte
41	H6 Voorlopige planning van de voorbereiding van de renovatie
42	H7 Onderhoud en beheer, voor en tijdens de werkzaamheden
44	H8 Contact en meer informatie
46	H9 Wat vindt u van het plan?
48	Bijlagen: akkoordverklaringen

Even voorstellen

Hallo, ik ben Ber Maas, bewonersbegeleider bij Rochdale. U kunt bij mij terecht met al uw vragen over bijvoorbeeld de verhuizing naar de wisselwoning, het uitbetalen van vergoedingen en andere persoonlijke vragen die u heeft.

Heeft u vragen? Wilt u de informatie uit deze brochure samen eens doornemen? Of heeft u ergens hulp bij nodig? Laat het me weten!

Ik ben bereikbaar op werkdagen op telefoonnummer 06 2973 1030 of per e-mail via bmaas@rochdale.nl

Over deze brochure.

Uw woning wordt gerenoveerd. In het Projectplan staat wat dat voor u betekent. Wat we gaan doen in uw woning, wanneer en wat de gevolgen voor u zijn. Heeft u na het lezen behoefte aan persoonlijke toelichting dan kan dat. De bewonersbegeleider komt dan bij u langs.

De informatie gaat over de renovatie van de etagewoningen in complex Staal Vlucht: Theodorus Dobbestraat 56-70.



In overleg met de projectcommissie over het projectplan

De projectcommissie Staal Vlucht bestaat momenteel uit 5 bewoners. Zij vertegenwoordigen en behartigen de belangen van alle bewoners uit het complex. In de projectcommissie zitten bewoners die als ervaringsdeskundige weten wat er speelt en vanuit die rol Rochdale adviseren over de plannen. Zowel tijdens de voorbereiding als tijdens de renovatie zijn Rochdale en de projectcommissie regelmatig met elkaar in gesprek. De afspraken in dit plan zijn het resultaat van deze gesprekken. De afspraken gaan over allerlei zaken zoals:

- Technisch: welke maatregelen zijn nodig om uw woning te verbeteren?
- Sociaal: welke voorzieningen zijn nodig om de overlast voor u te beperken?
- Financieel: de huurverhoging en vergoedingen

Waarom gaat Rochdale renoveren?

Rochdale heeft het bezit in de Dobbebuurt in 2012 overgenomen van Far West. In de buurt wordt al lang gesproken over de aanpak van de woningen. Met de crisis en het opheffen van Far West is dit allemaal vertraagd.

Veel woningen hebben dringend onderhoud nodig en hebben last van slechte isolatie en problemen als vocht en schimmelvorming. Klachten van bewoners zijn vooral; isolatieproblemen (vocht, tocht, kou, schimmel en gehorig), verouderde keukens en badkamers, slechte wanden, lekkages en vieze en verouderde trappenhuizen en bergingen.

Ca. 301 woningen in de Dobbebuurt zijn al gerenoveerd of zijn zeer binnenkort toe aan renovatie. De woningen in complex Staal Vlucht zijn daarna aan de beurt. De renovatie van uw wooncomplex bestaat uit een aantal technische ingrepen. Daarmee zorgen we ervoor dat de kwaliteit van uw woning verbetert en daarmee ook uw wooncomfort. Verder verbeteren we het

(Tijdelijk) verhuizen

Er moet veel gebeuren in uw woning en dat veroorzaakt veel overlast. Daarom verhuist u tijdelijk, namelijk 6 tot 9 maanden, naar een wisselwoning. In het Projectplan staat hoe we dat voor u gaan regelen, welke vergoeding u hiervoor krijgt, enzovoorts.



Deel I

Ontwerpplan.



1

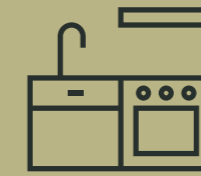
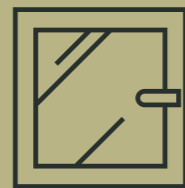
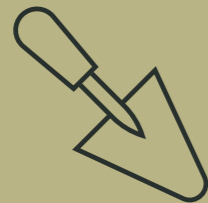
Het Projectplan in het kort.

Op pagina 16 leest u hier meer over de werkzaamheden.

Werkzaamheden binnen uw woning

8

9



Vernieuwen

- Vernieuwen van de plafonds

Aanbrengen

- Geluidsisolerende vloer
- Stopcontacten
- Stadswarmte-unit
- Stadswarmte leidingen aanleggen (inclusief nieuwe radiatoren en leidingwerk)
- Mechanische ventilatie met WTW (zogenaamde WarmteTerugWin systeem)
- Watermeter

Vervangen

- Badkamer
- Toilet
- Keuken
- Binnendeuren inclusief het kozijn
- Buitendeuren
- Elektrische installatie
- Riool en standleiding
- Stucwerk waar nodig vervangen, woning wordt behangklaar opgeleverd
- Huidige kunststofkozijnen
- Binnenmuren deels vervangen, de draagmuren blijven bestaan of worden soms aangepast

Verwijderen

- Gasleidingen
- Cv ketel

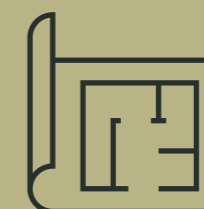
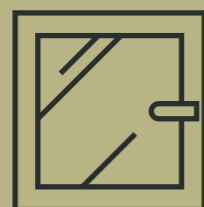
Het Projectplan in het kort.

Op pagina 18 leest u hier meer over de werkzaamheden.

Werkzaamheden buiten uw woning

10

11



Aanbrengen

- Videfoon toevoegen
- Gevelisolatie met gevelstrips aanbrengen
- Dakisolatie aanbrengen
- Op de zolders worden studio's gemaakt met een dakraam en dakkapel
- Nieuwe naambordjes en bellenbord, brievenbussen.

Vernieuwen

- Bergingen begane grond

Herstellen en vervangen

- Buitenkant houtwerk herstel/vervangen en schilderen
- Buitenkant houtwerk herstel/vervangen en schilderen
- Algemene ruimtes opknappen (trappenhuizen)

Herindelen

- Balkons aan de Burgermeester de Vlughtlaan worden dichtgezet en bij de keuken betrokken.
- Bergruimtes op zolder worden verwijderd t.b.v. extra woonruimte op zolder/ in de kap.

Een woning zonder aardgas, waarom?

Uw woning is straks klaar voor de toekomst. Uw woning wordt nu verwarmd met een cv-ketel op aardgas. Straks verwarmt u uw woning met stadswarmte. Alles over de overstap leest u op pagina 39.

Wat betekent dit voor u?

De werkzaamheden zijn ingrijpend en zorgen voor veel overlast. Daarom moet u ongeveer 6 tot 9 maanden uw woning uit. U heeft drie mogelijkheden:

A. U keert na de werkzaamheden terug naar uw huidige woning. Dan maakt u tijdelijk gebruik van een wisselwoning.

B. U maakt gebruik van uw stadsvernieuwingsurgentie. Daarmee zoekt u een woning buiten het complex. U keert dus niet meer terug naar uw huidige woning.

C. U schuift door naar een andere gerenoveerde woning in het complex.

Meer hierover leest u op pagina 33.

Meer huur betalen na de renovatie

Door de renovatie stijgt de kwaliteit van uw woning en verbetert het wooncomfort. Een aantal van deze verbeteringen rekent Rochdale door in de huur. De huurverhoging na de renovatie bedraagt € 29,58 per maand (exclusief servicekosten). Waar u precies voor betaalt leest u op pagina xx.



2

De werkzaamheden, de voorbereidingen en persoonlijke afspraken.

14



De werkzaamheden, de voorbereidingen en hoe we afspraken met u vastleggen staan hier beschreven.

Voordat de werkzaamheden beginnen

Technische opname: uitleg over de werkzaamheden in uw woning

Minimaal zes weken voordat de werkzaamheden in uw woning beginnen komen we bij u langs. Tijdens dit bezoek krijgt u uitleg over de werkzaamheden in uw woning en maken we persoonlijke afspraken met u. Deze afspraken kunnen gaan over extra opties, het leeg opleveren van de woning of de wisselwoning. Ook bespreken we of u in aanmerking komt voor extra ondersteuning zoals hulp tijdens het verhuizen.

De werkzaamheden en alle afspraken die we met u maken leggen we vast op een formulier. U ontvangt een kopie hiervan.

15

Asbestinventarisatie

Uw woning is gebouwd voor 1994 en mogelijk is er asbesthoudend materiaal in uw woning aanwezig. Wij zijn voor uw veiligheid daarom verplicht om voorafgaand aan de werkzaamheden onderzoek te doen naar de aanwezigheid van asbesthoudende materialen. We kijken of het aanwezig is en zo ja of het nodig is om het te verwijderen. Het verwijderen van asbest is onderdeel van de werkzaamheden en wordt gedaan als u in de wisselwoning zit. U merkt hier dus niks van.

Goed om te weten dat asbest in de meeste gevallen geen risico's oplevert. Het is dus niet altijd nodig om het asbest te verwijderen!

Zelf aangebrachte voorzieningen

Heeft u zelf veranderingen aangebracht in uw woning? Bijvoorbeeld een keuken of douchecabine, of betimmeringen en/of steenstrips? Dan moet u deze verwijderen voordat uw woning wordt gerenoveerd.

Schotels: moeten vanwege de werkzaamheden door u verwijderd worden. Er mogen geen schotels meer aan de gevel terug geplaatst worden. Een schotel mag alleen worden geplaatst op een statief op uw balkon (niet vast gemonteerd en dus niet aan de gevel!).

Werkzaamheden in uw woning.



De werkzaamheden in uw woning duren ongeveer 6 tot 9 maanden. We informeren u ruim van te voren over de startdatum per brief. Hiernaast volgt een overzicht van alle werkzaamheden in uw woning.

Algemeen

- **Hang- en sluitwerk:** aanpassen bij alle woningtoegangsdeuren (meerpuntssluiting)
- **Plafonds:** vervangen/aanbrengen van de plafonds (waar van toepassing)
- **Brandmelders:** alle woningen krijgen een brandmelder
- **Voordeur:** vervangen van de huidige voordeur voor een brandwerende voordeur
- **Rioolstandleiding:** deze wordt vervangen
- **Binnendeuren:** vervangen/herstellen binnendeuren inclusief het kozijn
- **Binnenmuren:** deels vervangen lichte tussenmuren met uitzondering van de draagmuren. Tijdens de technische opname geven wij aan wat de draagmuren zijn. Bij het vervangen van de binnenmuren plaatsen we in de nieuwe situatie geen inbouwkasten
- **Deels vervangen van stucwerk wanden:** slecht stucwerk wordt vervangen

Badkamer

- **Vervangen van badkamer:** inclusief tegelwerk, vloer, wastafel, spiegel en douchegarnituur

Keuken

- **Vervangen van keukenblok,** kastjes en tegelwerk. Keuken geschikt maken voor elektrisch koken

Toilet

- **Vervangen toiletspot** inclusief tegelwerk vloer en wanden

Ramen

- **Kunststof kozijnen:** vervangen van de huidige kunststof kozijnen voor nieuwe
- **Glas:** huidig glas vervangen voor Triple (3 dubbel) glas
- **Ramen:** de nieuwe ramen moeten vanaf de binnenzijde zo goed en veilig mogelijk gereinigd kunnen worden

Balkon aan Burgermeester de Vlughtlaan

- **De balkons** worden bij de keukens getrokken, hiermee wordt de woonruimte vergroot

Elektrische- en overige installaties

- **Nieuwe meterkast:** vervangen en verzwaren van de elektrische installatie, extra groep voor kookplaat aanleggen, extra stopcontacten, watermeter plaatsen
- **Mechanische ventilatie met WTW (WarmteTerugWin):** aanbrengen om het leefklimaat te verbeteren in de woning
- **Verwarming:** nieuwe leidingen en radiatoren geschikt voor stadswarmte
- **CV ketel:** verwijderen van de huidige ketel
- **Gasleidingen:** verwijderen van de leidingen
- **Telecom:** bestaande leidingen worden vervangen en nieuw aangelegd

Isoleren

- **Vloergeluidsisolatie:** op alle woningvloeren komen (geluids)isolerende platen (zogenoemde Estrisch vloeren) die ook beperkt thermisch isoleren.

Werkzaamheden buiten uw woning.



18

We gaan in uw woning aan de slag, maar ook buiten uw woning. Bijvoorbeeld het trappenhuis, de berging, het dak en de gevel. Hiernaast meer informatie.

Algemene ruimtes

- **Verlichting:** in de algemene ruimtes vervangen verlichting door nieuwe, energiezuinige LED-verlichting
- **Algemene ruimtes (trappenhuisen etc):** opknappen en materialen toepassen die beter en eenvoudiger schoon te houden zijn. De betonnen trappen en metselwerk blijven gehandhaafd
- **Entree gebouw/bergingsgang:** toegang naar trappenhuis opknappen/ vernieuwen en plaatsen nieuw kozijn. Aan de Dobbestraat komt een afsluitbare entreepoort waarmee de binnenplaats wordt afgesloten.
- **Vluchtwegen:** maken van brandveilige vluchtwegen
- **Videfoon:** toevoegen bij de entreepoort aan de Dobbestraat
- **Entreepoort:** nieuw maken en voorzien van een zelfsluitende deur die niet zonder een sleutel vanaf de buitenzijde te openen is
- **Brievenbus:** bij de entreepoort aan de buitenzijde
- **Naambordjes:** vervangen voor nieuw beltableau
- **Huisnummers:** toevoegen huisnummers bij de woning toegangsdeuren

19

Buitenkant (gevel)

- **Gevel:** de gevels worden aangepast door toepassen gevelisolatiesysteem
- **Kozijnen:** vervangen door kunststofkozijnen
- **Duurzame materialen:** zoveel mogelijk toepassen van materialen die in de toekomst niet geschilderd hoeven te worden

Isoleren

- **Gevelisolatie:** er komt gevelisolatie aan de buitenzijde van het gebouw, de kozijnen krijgen Triple (driedubbel) glas
- **Dakisolatie:** er komt dakisolatie

Bergingen

- **Bergingen:** er worden nieuwe bergingen op de begane grond gebouwd

Uw bergruimte op zolder.

Rochdale wil graag acht 8 studio's op de zolder voor jongeren bouwen met dakraam en dakkapel.

De studio's hebben één kamer en zijn bedoeld voor jongeren. Deze woningen hebben geen individuele berging maar hebben een opstalplaats voor een fiets in de nieuw te bouwen collectieve berging.

Om op de zolders studio's te bouwen hebben wij uw toestemming en medewerking nodig. In de akkoordverklaring op pagina 50 vragen wij u expliciet om in te stemmen met het afstaan van uw berging op zolder.

Als u uw zolderberging inlevert, compenseren wij u hiervoor door middel van een eenmalige vergoeding van €1.000,-.

Dit bedrag ontvangt u bij de uitkering van de laatste termijn van uw verhuiskostenvergoeding. Ook kunt u het inzetten als tegoed voor huurderskeuzes waarvoor u moet bijbetalen.

Let op: u ontvangt dit bedrag alleen als u terugkeert naar uw woning of doorschuift naar een andere etagewoning in Staal Vlucht.

Aanpak bedrijfsruimtes

Tegelijk met de woningen pakt Rochdale de bedrijfsruimtes aan. Rochdale is daarover al in gesprek met de ondernemers in de bedrijfsruimten. De rioleringen en nutsvoorzieningen moeten worden vernieuwd. Er wordt gevelisolatie aangebracht en het houtwerk buiten wordt geschilderd hersteld en/of vervangen. Ook de winkelpuien worden vernieuwd.

De ondernemers wordt aangeboden om aangesloten te worden op de stadsverwarming. Dit wordt daarom ook voor ondernemers een ingrijpende renovatie.

Plattegrondwijzigingen

Rochdale wijzigt de plattegronden van alle woningen. De indelingen wijzigen niet. Er zijn aanpassingen gedaan zodat stadswarmte aangesloten kan worden. De keuken wordt iets vergroot. Omdat het balkon bij de keuken wordt dichtgezet en bij de keuken wordt betrokken zodat een koelkast en/of wasmachine geplaatst kan worden. De nieuwe plattegronden vindt u in de bijlagen.

Zolderverdieping:

Rochdale wil graag acht 8 studio's op de zolder bouwen met dakraam en dakkapel. De studio's hebben één kamer en zijn bedoeld voor jongeren. Als bewoners instemmen met het inleveren van de zolderberging worden op de zolder studio's gebouwd en vervalt de bergruimte op zolder.

Balkon bij de keuken: de balkons aan de Burgermeester de Vluchtlaan worden dichtgezet en betrokken bij uw keuken. U krijgt hierdoor 3,9 m² meer ruimte in uw keuken.

Deel II

Sociaal plan.

De bewonerscommissie Dobbebuurt (Holt en Berghoef) heeft in mei 2018 een positief advies gegeven op een sociaal plan voor fase 1 van de aanpak van de Dobbebuurt. De afspraak is toen gemaakt dit sociaal plan te gebruiken als basis voor de aanpak van de rest van het gebied. Onderstaande rechten en regelingen zijn dus gebaseerd op het eerdere sociaal plan, eventueel geactualiseerd naar de huidige maatstaven.

Verhuizen

Renovatie is voor de meeste mensen ingrijpend. Tijdens de werkzaamheden kunt u namelijk niet in de woning blijven wonen. U moet dus op een bepaald moment verhuizen. Dit kan een tijdelijke verhuizing naar een wisselwoning zijn. Maar u kunt er ook voor kiezen om blijvend te verhuizen. Iedere bewoner ervaart een verhuizing anders. De een ziet op tegen een verhuizing, de ander ziet een verhuizing als een kans.

Wat is een sociaal plan?

Om duidelijkheid te geven over de renovatie en uw (tijdelijke) verhuizing hebben wij samen met de projectcommissie een sociaal plan gemaakt. In dit sociaal plan liggen afspraken vastgelegd over onder andere verhuizen en financiële vergoeding. Verder staat in het sociaal plan alles wat u als (verhuizende) huurder moet weten en waar u als huurder recht op heeft. Bij het maken van de afspraken in dit sociaal plan hebben we rekening gehouden met de Amsterdamse Kaderafspraken bij vernieuwing en verbetering (versie juni 2020).

Voor wie geldt dit sociaal plan?

Dit sociaal plan geldt voor de huurder, met een huurcontract voor onbepaalde tijd van de woningen: **Theodorus Dobbestraat 56 – 70**



1

Verhuizen. wat zijn de mogelijkheden.

Tijdens de renovatie kunt u niet in uw huis blijven wonen. U gaat tijdelijk naar een ander woning. Maar u kunt ook blijven verhuizen of doorschuiven.

Tijdens de renovatie kunt u niet in uw huis blijven wonen. U gaat tijdelijk naar een ander woning. Maar u kunt ook blijven verhuizen of doorschuiven. U kunt kiezen uit drie mogelijkheden:

- 1. U keert na de werkzaamheden terug naar uw huidige woning.** Dan maakt u tijdelijk gebruik van een wisselwoning
- 2. U schuift door naar een andere woning in het complex,** mits er ook een gerenoveerde woning beschikbaar is in de Dobbebuurt
- 3. U maakt gebruik van uw stadsvernieuwingsurgentie en zoekt een woning buiten u complex en ergens anders gaan wonen.**

Let op; u kunt alleen binnen de gemeente Amsterdam met voorrang reageren. Wilt u naar een andere gemeente dan Amsterdam verhuizen? Dan hebben wij toestemming nodig van die gemeente om u sv-urgentie te geven. Als u dat krijgt, vervalt de urgentie voor Amsterdam.

Als u naar een andere gemeente verhuist en een uitkering heeft, dient deze opnieuw te worden aangevraagd.

Wanneer ontvang ik een stadsvernieuwingsurgentie?

De datum waarop uw stadsvernieuwingsurgentie ingaat, heet de peildatum. Met andere woorden; vanaf de peildatum kunt u met voorrang op passende woningen reageren. De gemeente geeft de peildatum af.

Wat u moet weten als u naar een wisselwoning verhuist.

Als u ervoor kiest om na de werkzaamheden terug te keren naar uw gerenoveerde woning, verhuist u net voor de start van de werkzaamheden naar de wisselwoning. Na de renovatie van uw woning verhuist u weer terug.

26



**6
weken**

voor de start



**4
weken**

voor de start



**8
maanden**



**4
weken**

- U ontvangt de startbrief
- Technische opname in uw woning
- Afspraak voor de wisselwoning

U verhuist van uw huidige woning naar de wisselwoning

Werkzaamheden in uw woning, u verblijft in de wisselwoning.

Uw woning is klaar u heeft 4 weken de tijd om te verhuizen van de wisselwoning naar uw gerenoveerde woning.

Startbrief: met de laatste informatie voordat u naar de wisselwoning verhuist

Voordat de werkzaamheden in uw woning beginnen, ontvangt u een startbrief. Daarin staat bijvoorbeeld informatie over:

- De wisselwoning: adres en datum sleutelontvangst.
- Oplevering van uw woning, tuin/balkon en berging: hoe moet u de woning voor de werkzaamheden achterlaten.
- Belangrijke data: sleutelontvangst wisselwoning, uiterlijke verhuisdatum naar de wisselwoning, duur werkzaamheden, verhuisperiode van de wisselwoning naar uw gerenoveerde woning.

27

Planning verhuizing naar wisselwoning

Ongeveer zes weken voor de start van de werkzaamheden in uw woning krijgt u van Rochdale de datum waarop uw wisselwoning beschikbaar is. De bewonersbegeleider Ber maakt met u een afspraak om de woning te bekijken.

De renovatie van uw woning duurt ongeveer 8 à 9 maanden. Na het tekenen van het wisselwoningcontract heeft u 4 weken de tijd om te verhuizen naar uw wisselwoning.

Na uw verblijf in de wisselwoning krijgt u 4 weken de tijd om terug te verhuizen naar uw gerenoveerde woning.

Zelf een tijdelijke woonruimte regelen

Regelt u zelf een tijdelijke woonruimte en maakt u dus geen gebruik van de wisselwoning van Rochdale? Meld dit dan aan uw bewonersbegeleider. U betaalt voor die periode geen huur.

Inrichting wisselwoning

Rochdale voorziet de wisselwoning van raambekleding (bijvoorbeeld luxaflex), vloerbedekking (laminaat) en plafondlampen. Voor water, gas en elektra moet u zelf een abonnement afsluiten. Ook voor tv en internet moet u zelf uw huidige abonnement omzetten.

Toewijzing wisselwoning

We proberen het aanbod van de wisselwoning zoveel mogelijk met u af te stemmen. Ook proberen we een vergelijkbare woning aan te bieden in de buurt (in de Kolenkitbuurt en de Dobbebuurt). Wij zijn alleen afhankelijk van de woningen die op dat moment beschikbaar zijn. Houd er rekening mee dat de meeste wisselwoningen niet groter zijn dan uw huidige woning.

Indien de wisselwoning veel kleiner is /minder kamers heeft dan de huidige woning dan betalen wij de opslag van goederen die u niet mee kunt nemen.

Ouder dan 65 jaar en/of medische indicatie

Bent u 65 jaar of ouder en/of heeft u een WMO indicatie? Dan heeft u voorrang op een wisselwoning op de begane grond of eerste etage.

Huurcontract voor de wisselwoning

Voor het gebruik van de wisselwoning tekent u een wisselwoningcontract. Dit huurcontract gaat in op het moment dat u de sleutels van de wisselwoning ontvangt van de woonbegeleider.

Het huurcontract van de woning waar u nu woont, blijft bestaan. Na de renovatie keert immers terug naar uw eigen woning. Op dat moment eindigt het contract van de wisselwoning.

Huur en servicekosten

Als u in de wisselwoning woont, betaalt u geen dubbele huur. U blijft de brutohuur van uw huidige woning betalen. Brutohuur betreft uw netto huur & uw servicekosten.

Inschrijven op wisselwoningadres

Tijdens uw verblijf in de wisselwoning moet u zich bij de gemeente inschrijven op uw wisselwoningadres. Het is belangrijk dat u dit op tijd regelt!

Wijzigingen verzekeringsmaatschappij

U moet zelf wijzigingen aan uw verzekeringsmaatschappij doorgeven. Als u tijdelijk in een wisselwoning verblijft, moet u dit aan uw verzekeringsmaatschappij laten weten.

Uw post tijdens de werkzaamheden

U moet zelf uw postadres omzetten van de renovatiewoning naar de wisselwoning. De post zal tijdens de renovatie niet op uw oude adres worden bezorgd. Geef dus op tijd uw verhuizing door aan gemeente en instanties.

Extra hulp en voorzieningen

Indien er sprake is van een bijzonder situatie dan kunt u contact opnemen met de woonbegeleider Ber. Die kijkt samen met u welke hulp er nodig is.

Woningaanpassingen nodig in de wisselwoning?

Heeft u woningaanpassingen in uw huidige woning, bijvoorbeeld een verhoogd toilet, beugels in het toilet en/of de douche? Dan krijgt u die, als dat mogelijk is, ook in uw wisselwoning.

Opslag

Heeft u spullen die u niet mee wilt nemen naar de wisselwoning? Dan kunt u die opslaan in een container. Rochdale kan u in contact brengen met een verhuisbedrijf die dat voor u regelt. De kosten voor de opslag betaalt u uit uw verhuiskostenvergoeding. Wij adviseren u eerst een offerte op te vragen.

Wij raden iedereen aan om een inboedelverzekering af te sluiten. Niet alleen tijdens de werkzaamheden, maar altijd. Slaat u (een deel van) uw spullen op? Geef dan het adres van de opslag door aan uw verzekeringsmaatschappij.

Leeg opleveren van uw woning, balkon en berging vanwege de werkzaamheden

Voor de start van de werkzaamheden moeten uw woning en berging helemaal leeg zijn. Ook uw vloerbedekking moet uit uw woning. Heeft u spullen staan die u niet of moeilijk kunt verwijderen? Bespreek dit dan tijdens de technische opname. We proberen dan een passende oplossing te bieden.

Let op! Tijdens de technische opname beoordelen we of u de vloerbedekking zelf moet verwijderen of dat wij dit voor u doen. Dit doen we in verband met de kans op asbest.

Zelf aangebrachte voorzieningen

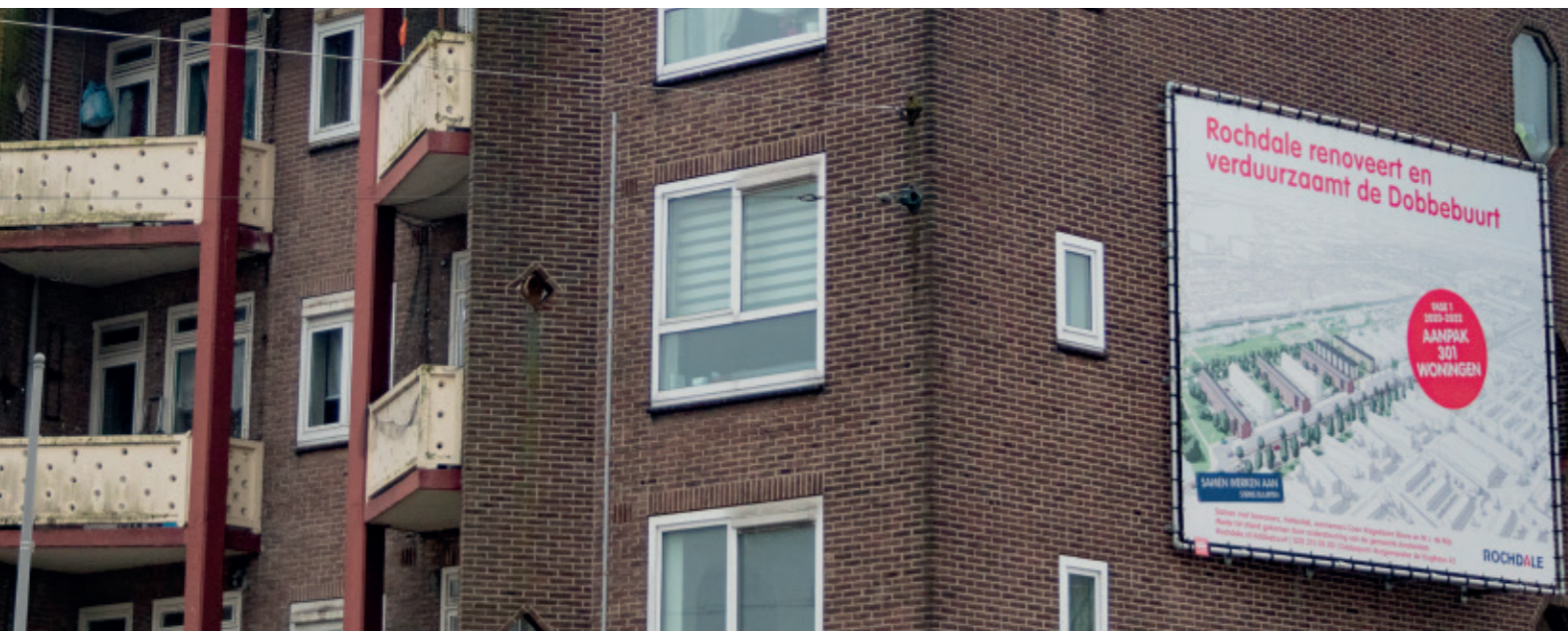
Het komt voor dat huurders zelf veranderingen in hun woning hebben aangebracht of aan hebben laten brengen. De woning moet echter leegkomen vanwege de renovatie. De zelf aangebrachte veranderingen kunnen niet blijven zitten. Het uitgangspunt is dat de renovatiewerkzaamheden niet worden belemmerd.

Rochdale betaalt geen vergoeding voor de zelf aangebrachte voorzieningen. Enige uitzondering hierop is voor CV-installaties of isolatieglas. Om voor een vergoeding in aanmerking te komen moet u een formele akkoordverklaring van Rochdale kunnen overleggen. Ook mag de afschrijvingstermijn nog niet zijn verstreken. Kijk voor meer informatie in de folder 'Veranderingen in uw woning' of op www.rochdale.nl/klussen.

Tegen de tijd dat u gaat verhuizen (naar een definitieve andere woning of een wisselwoning), kunt u met uw bewonersbegeleider afspreken wat er met de zelf aangebrachte voorzieningen moet gebeuren.

3

Definitief verhuizen naar een andere woning of doorschuiven in de Dobbebuurt.



Rochdale vraagt bij de gemeente een peildatum aan. Daarmee kunnen we u stadsvernieuwingsurgentie (sv-urgentie) toekennen. Hiermee kunt u met voorrang reageren op woningen in WoningNet. In dit hoofdstuk leest u over de verschillende mogelijkheden.

3.1 Definitief verhuizen

Aanvragen peildatum voor stadsvernieuwingsurgentie (sv-urgentie)

Zodra de peildatum is afgegeven door de gemeente vraagt Rochdale voor u een sv-urgentie aan. Met een sv-urgentie krijgt u via WoningNet voorrang op andere woningzoekenden. Zodra we een akkoord hebben van de gemeente maakt Rochdale de sv-urgentie voor u in orde. Dit bespreken we met u tijdens het huisbezoek.

De stadsvernieuwingsurgentie werkt alleen met een inschrijving bij WoningNet:

- Heeft u al een inschrijving, dan koppelen wij de urgentie daaraan; of
- Heeft u nog geen inschrijving, dan schrijven wij u in op onze kosten.

Door het koppelen van de stadsvernieuwingsurgentie aan de inschrijving, worden de verleningskosten van de inschrijving aan Rochdale doorberekend.

Looptijd urgentie

De stadsvernieuwingsurgentie is vanaf de peildatum één jaar geldig. In de brief die u hierover krijgt staat de einddatum.

In dat jaar heeft u dus de tijd om te kiezen tussen de verschillende verhuismogelijkheden:

1. Verhuizen naar een woning buiten uw wooncomplex (dus niet in Staal Vlugt).
2. Bewoners kunnen terugkeren naar hun eigen woning
3. Doorschuiven naar een woning in uw wooncomplex (binnen Staal Vlugt).

Lukt het niet om een andere woning met sv-urgentie te vinden, gaat u alsnog naar een wisselwoning.

Semi-stadsvernieuwingsurgentie voor inwonende kinderen

Inwonende kinderen kunnen in sommige gevallen een semi-stadsvernieuwingsurgentie krijgen. Hiermee hebben zij voorrang op een beperkt deel van het woningaanbod in WoningNet. Semi-urgenten hebben geen recht op verhuiskostenvergoeding.

De volgende eisen gelden:

- kandidaat is ten tijde van afgeven peildatum minimaal 23 jaar;
- kandidaat is ten tijde van afgeven peildatum minstens 5 jaar onafgebroken woonachtig op het adres (moet blijken uit inschrijving in Gemeentelijke Basisadministratie);
- de hoofdbewoner keert terug of verhuist naar een passende woning (volgens de nieuwe samenstelling van het huishouden)
- kandidaat beschikt over voldoende inkomsten om de huur te kunnen bekostigen.
- het maximaal gezamenlijk belastbaar inkomen van de kandidaat mag niet hoger zijn dan € 57.080,- (prijspeil 2022).

(Let op: dit geldt ook voor tijdelijke uitschrijving).

Vrije sector en inkomen boven € 57.080- geen sv-urgentie

Is uw inkomen meer dan € 57.080,- (prijspeil 2022) dan komt u niet (meer) in aanmerking voor een sociale huurwoning. U kunt na de renovatie wel gewoon terug keren naar uw gerenoveerde woning, maar verhuizen naar een (andere) sociale huurwoning met een sv-urgentie is voor u geen mogelijkheid. Wilt u verhuizen dan bent u aangewezen op vrije sectorhuur of een koopwoning. U heeft wel recht op de verhuiskostenvergoeding.

3.2 Verhuizen met uw sv-urgentie

Via Woningnet kunt u reageren op woningen van alle corporaties. Met uw sv-urgentie krijgt u voorrang op andere woningzoekenden. Als u een andere woning accepteert dan zegt u uw huidige huurovereenkomst op. Uw woonduur kunt u niet meenemen. U tekent een nieuwe huurovereenkomst voor de huur van uw nieuwe woning en daar hoort ook een andere huurprijs bij. De huur van de nieuwe woning is de huur die staat aangegeven in WoningNet.

3.3 Verhuizen met uw sv-urgentie

Als uw burens verhuizen naar een andere woning buiten Staal Vlucht, komen er woningen vrij. Dit kan in uw portiek zijn, maar ook in een ander portiek. Als Rochdale deze woning(en) niet nodig heeft als wisselwoning, dan kunnen bewoners vanuit het project doorschuiven naar deze woningen. U betaalt hiervoor de oude huurprijs plus de huurverhoging na renovatie.

Voorwaarden en voorrangsregelingen: wanneer mag u doorschuiven, naar welke woning en wie heeft er voorrang?

Voor het doorschuiven gelden er voorwaarden en voorrangsregelingen. Dit is nodig omdat er vaak meer bewoners reageren op één woning. Hieronder staat waar we rekening mee houden. Welke regelingen we toepassen en welke voorrangsregelingen er zijn.

Alle regelingen en uw mogelijkheden bespreken tijdens het huisbezoek of spreekuur

Omdat het om veel informatie gaat, lichten we de regelingen persoonlijk toe tijdens het huisbezoek. De bewonersbegeleider beantwoordt al uw vragen en beoordeelt wat uw mogelijkheden zijn.

Regelingen/voorwaarden

- Doorschuiven kan alleen met sv-urgentie. **Let op!** Uw urgentie geldt tenminste 1 jaar.
- Als u wilt doorschuiven binnen het complex mag uw belastbaar jaarinkomen niet hoger zijn dan € 57.080,- (prijspeil 2022).
- Bij doorschuiven gelden de toewijzingscriteria die ook gelden bij WoningNet. Hier gaat het vooral om de grootte van uw huishouden en het aantal m² van de woning (zie 3.4).
- Bij doorschuiven gelden de regels van passend toewijzen. Dit gaat over uw inkomen en de huurprijs (zie de bijlage passend toewijzen).
- Bij doorschuiven kunt u de woonduur van uw huidige woning niet behouden.

Doel van deze regels is ervoor zorgen dat huurders passend wonen, een huurprijs betalen die past bij hun inkomen en dat de grootte van de woning aansluit bij het huishouden (het aantal personen).

Uiteindelijke toewijzing op woonduur!

De uiteindelijke toewijzing doen we op basis van woonduur. Dus als er meerdere kandidaten zijn voor één woning, en zij voldoen aan bovenstaande voorwaarden, dan kijken we naar woonduur. De kandidaat met de langste woonduur krijgt de woning toegewezen.

Uw huurprijs na doorschuiven

Keert u niet terug naar uw huidige woning, maar verhuist u naar een andere gerenoveerde woning binnen Staal Vlucht? Dan zegt u de huurovereenkomst van uw huidige woning op. De woonduur van uw huidige woning kunt u niet behouden.

Indien u naar een woning in Staal Vlucht gaat betaalt u uw oude huur plus de huurverhoging die past bij de nieuwe woning. Plus een correctie van € 5,00 per m² als de nieuwe woning meer dan 5 m² groter of kleiner is dan de oude. Als u kleiner gaat wonen, levert dat dus voordeel op. Rochdale probeert hiermee grote woningen leeg te krijgen, zodat die vrijkomen voor (grote) gezinnen.

3.4 Toewijzen op gezinsgrootte

Woningcorporaties bekijken of de grootte van een woning (aantal kamers) past bij de grootte van het huishouden. Grote gezinnen hebben daarmee over het algemeen voorrang op grote woningen. Hiermee wordt voorkomen dat er sprake is van overbewoning (er wonen te veel mensen in een woning) of juist dat er te ruim wordt gewoond (bijvoorbeeld één iemand woont in een vierkamerwoning).

- Rochdale vindt een driekamerwoning passend voor een huishouden bestaande uit maximaal 3 personen.
- Een vierkamerwoning vindt Rochdale passend voor huishoudens met minimaal 2 kinderen onder de 18 jaar (gezinswoning).
- En een vijfkamerwoning is passend vanaf 3 kinderen onder de 18 jaar.

4

Financiële afspraken.



In dit hoofdstuk vindt u informatie over de vergoeding die u krijgt en de huurverhoging die we doorvoeren vanwege de verbeteringen aan uw woning.

4.1 Verhuiskostenvergoeding

U moet vanwege de renovatie (tijdelijk) verhuizen. Hiervoor krijgt u een eenmalige bijdrage in de verhuis- en inrichtingskosten. Deze vergoeding is € 6.505,00 (prijspeil maart 2022). De vergoeding is wettelijk bepaald en wordt elk jaar in de maand maart aangepast. Het bedrag betalen we in delen uit.

Als u naar de wisselwoning gaat ontvangt u:

- €1.500,- bij verhuizing naar de wisselwoning
- € 4.000,- bij terugkeer naar uw oude woning
- € 1.005,- na oplevering van de wisselwoning

Als u in een keer naar een andere woning verhuist:

- € 4.000,- bij opzegging van uw oude woning
- € 2.005,- na oplevering van uw oude woning

Heeft u schade veroorzaakt aan de wisselwoning en/of heeft u een huurachterstand? Dan verrekenen wij dit met de verhuiskostenvergoeding. Heeft u een bewindvoerder of inkomensbeheerder, dan maken wij het bedrag in overleg met deze partij over.

4.2 Eenmalige compensatie zolderberging

Als u de zolderberging inlevert, compenseren wij u met een eenmalige vergoeding van €1.000,-.

Dit bedrag ontvangt u bij de uitkering van de laatste termijn van uw verhuiskostenvergoeding. Ook kunt u het inzetten als tegoed voor huurderskeuzes waarvoor u moet bijbetalen. Let op: u ontvangt dit bedrag alleen als u terugkeert naar uw woning of doorschuift naar een andere etagewoning in Staal Vlucht.

4.3 Welke kosten betaalt Rochdale?

Wij nemen de volgende kosten voor onze rekening:

- de inschrijfkosten voor WoningNet (deze regeling stopt na 1 jaar, bij het aflopen van de urgentie);
- de jaarlijkse huurverhoging (normaal gesproken krijgen huurders elk jaar een huurverhoging. Vanaf de peildatum krijgt u geen huurverhoging meer voor uw huidige woning. Dat blijft zo, totdat u na de renovatie weer terug verhuist;
- de eventueel hogere huur van de wisselwoning. U betaalt niet meer huur dan u nu voor uw huidige woning betaalt;
- nieuwe apparatuur en materialen voor gasloos koken.

Let op: als u een woning gaat huren bij een andere verhuurder dan Rochdale, dan moet u misschien een waarborgsom betalen. Deze waarborgsom betaalt Rochdale niet, dit is namelijk een voorschot.

4.4 Huurtoeslag

Of u recht heeft op huurtoeslag, en hoeveel u dan krijgt, hangt af van uw inkomen, de hoogte van de huur en de grootte van uw huishouden. Op www.toeslagen.nl leest u meer over huurtoeslag. Daar kunt u een proefberekening maken en huurtoeslag aanvragen.

Ontvangt u nu al huurtoeslag?

Geef dan uw huurprijswijziging en/of verhuizing door aan de Belastingdienst. Ook kunt u de bewonersbegeleider vragen om een proefberekening voor u te maken. Dan weet u straks precies of de huurverhoging van € 29,58 volledig gedekt wordt door de huurtoeslag of dat u zelf nog iets moet bij betalen.

Krijgt u nu geen huurtoeslag en wilt u het aanvragen?

Komt u straks in aanmerking voor huurtoeslag? Dat hangt af van de volgende zaken:

- de rekenuur van uw gerenoveerde woning
- uw leeftijd
- de samenstelling van uw huishouden (aantal personen plus hun leeftijd)
- uw inkomen
- uw vermogen

De hoogte van de huurtoeslag en de huur- en inkomensgrenzen worden jaarlijks aangepast. Huurtoeslag vraagt u zelf aan bij de Belastingdienst. U doet dit via de website www.toeslagen.nl.

4.5 Huurgewenning

Krijgt u geen huurtoeslag omdat uw huishoudinkomen te hoog is, maar is uw huishoudinkomen lager dan € 47.361,- (prijspeil 2022)? En is uw nieuwe huur ook nog minstens € 50,- per maand hoger dan uw huidige huur? Dan kunt u bij Rochdale 'huurgewenning' aanvragen. Huurgewenning betekent dat uw nieuwe huur in stapjes omgaat, over een periode van 3 jaar.

Huurgewenning gaat over een bedrag van maximaal € 180,- per maand. Hiervan betaalt u de eerste € 50,- zelf.

De huurgewenningsbijdrage is:

- het eerste jaar: 75% van de nieuwe huur minus de oude huur minus € 50,-;
- het tweede jaar: 50% van de nieuwe huur minus de oude huur minus € 50,-;
- het derde jaar: 25% van de nieuwe huur minus de oude huur minus € 50,-.

Huurgewenning aanvragen

Huurgewenning vraagt u aan bij de bewonersbegeleider. U kunt huurgewenning aanvragen tot zes maanden nadat de nieuwe huur is ingegaan. U kunt huurgewenning aanvragen als u terugverhuist naar uw eigen woning of een andere woning in het project, of als u blijvend naar elders verhuist. Van de bewonersbegeleider ontvangt u een schriftelijke bevestiging. Hierop staat een berekening van het huurgewenningsbedrag of een afwijzing, als u niet voor huurgewenning in aanmerking komt. Het bedrag wordt aan u overgemaakt nadat u met de berekening akkoord bent gegaan.

Rekenvoorbeeld huurgewenning

Stel dat uw huur stijgt van € 525,00 naar € 705,00. Dat is een verschil van €180,-. De eerste € 50,- van het prijsverschil moet u zelf betalen (net als een mogelijk prijsverschil boven € 180,-). Over de tussenliggende € 130,- wordt een percentage berekend en meegenomen in de huurgewenning:

Jaar 1: Rochdale betaalt per maand 75% van max. € 130,- : €97,50 per maand

Jaar 2: Rochdale betaalt per maand 50% van max. € 130,- : €65,- per maand

Jaar 3: Rochdale betaalt per maand 25% van max. € 130,- : €32,50 per maand

Maximaal bedraagt de huurgewenning € 2.340,-. Daarna wordt u geacht de nieuwe huurprijs geheel zelf te betalen, of wellicht huurtoeslag aan te vragen.

4.6 De huurverhoging: een hogere huur na de renovatie

Huurverhoging vanwege verbetering € 29,58

De huurverhoging bedraagt € 29,58 per maand. U betaalt een bedrag voor de volgende verbeteringen:

Geluidwering: Geluidswering Estrichvloeren

Balkons aan de Burg. de Vlughtlaan: De balkons worden dichtgezet en bij de keuken betrokken.

Installaties: Intercom met videofoon

4.7 Servicekosten en overige kosten per maand

Voor de mechanische ventilatie en intercom met videofoon brengt Rochdale u ook servicekosten in rekening. Het gaat om de volgende bedragen. Let op: de bedragen zijn nu nog een indicatie.

- Onderhoud van de intercom met videofoon is € 1,-.

- Onderhoud van mechanische ventilatie met WTW (WarmteTerugWinning) is € 5,60.

4.8 Geen CV-ketel

Verwarmt u uw woning en het kraanwater nog met een open verbrandingstoestel bijvoorbeeld een gaskachel of geiser? In de gerenoveerde woning krijgt u een installatie voor centrale verwarming via stadswarmte en verwarming van kraanwater. De huurverhoging is in dat geval € 35 hoger. Bij woningen waar eerder een CV-ketel is aangesloten is deze huurverhoging namelijk al doorgevoerd want de installaties zijn al aangelegd.

Heeft u een driejarig contract afgesloten en krijgt u een boete omdat u voortijdig uw gas contract opzegt? Dan betaalt Rochdale deze boete voor u.

Uw boete krijgt u na het overleggen van uw papieren waaruit blijkt dat u een boete krijgt van Rochdale terug.

Let op; Het bedrag dat uw energieleverancier in rekening mag brengen is maximaal € 100,-.

5

Overgang naar stadswarmte.



38

39

De woningen sluiten we aan op stadswarmte

In uw woning worden warmte en warmwater nu nog opgewekt met aardgas. Uw cv-ketel, geiser of kachel zorgen daar dan voor. Na de renovatie heeft u woning geen gasaansluiting meer. Uw woning krijgt dan warmte via het stadsverwarmingsnet. U verwarmt u woning en tapwater dan met de restwarmte van de verbrandingsoven van het Amsterdamse Energie Bedrijf in Westpoort.

Klaar voor de toekomst

Uiterlijk in 2040 is geen enkele woning in Amsterdam meer afhankelijk van aardgas. Dit betekent dat heel veel woningen voor die tijd aangepast moeten worden. Met de aansluiting op stadswarmte hebben we dat voor uw woning als geregeld; uw woning is klaar voor de toekomst.

Wij verwachten dat er in de komende 30 jaar geen ingrijpende werkzaamheden meer uitgevoerd hoeven worden in uw woning.

U kookt elektrisch

Om te koken heeft u straks een elektrische kookplaat nodig. Heeft u nu een kooktoestel dat werkt op gas? Die kunt u niet meer gebruiken.

Opties voor gasloos koken

U woning wordt van het gas gehaald. Dat betekent dat u niet meer op gas kunt koken. Vanwege de transitie naar gasloos stelt Rochdale de volgende voorziening(en) beschikbaar:

Optie 1

Bewoners die terugkeren krijgen standaard van Rochdale een verlengd aanrechtblad, onderkastje standaard, ingebouwde inductiekookplaat 4 pits en een pannenset.

Optie 2

Bewoners die zelf een elektrisch fornuis willen kopen, krijgen hiervoor een vergoeding van € 700,- en krijgen het standaard keukenblok.

De aannemer koopt alles in op basis van de gemaakte keuzes.

Bovenstaande giften zijn hierna eigendom van de huurder, er is geen sprake van garantie

U krijgt een andere energierekening

Door de aansluiting op het stadswarmtenet komt de opbouw van uw energierekening er anders uit te zien.

Nu gebruikt u aardgas voor de opwekking van warmte. Daarvoor betaalt u vastrecht-kosten voor het gasnet aan Liander en kosten voor de gebruikte hoeveelheid gas aan uw gasleverancier.

Na de renovatie sluit u voor de levering van warmte een contract met Vattenfall, die na-mens Westpoort Warmte (WPW) optreedt. Vattenfall is de eigenaar van het warmtenet in de straten en levert de warmte in uw woning.

U betaald straks zowel de vastrechtkosten als de hoeveelheid verbruikte warmte aan Vattenfall.

Meting van gebruik warmte

De hoeveelheid warmte die u verbruikt wordt gemeten door Vattenfall. Dat gebeurt met een warmtemeter die in de zogenaamde afleverset die is geplaatst. De kast zit straks in de hal/ meterkast van uw woning. In de plattegronden in de bijlage kunt u zien waar dat is. De kast staat aangegeven met WW.

Vergoeding stadswarmte

Vattenfall geeft u korting op de vastrechtkosten, omdat Rochdale de aansluitkosten be-taald. U zult daarom niet meer dan anders betalen voor de vastrechtenkosten.

6

Voorlopige planning van de voorbereiding van de renovatie.

De werkzaamheden staan omschreven in het ontwerpplan van Staal Vlucht. De werk-zaamheden duren ongeveer 6 à 9 maanden. Het gehele bouwblok wordt in een keer leeg gemaakt.

De bewoners zullen ongeveer 6 à 9 maanden in een wisselwoning verblijven. Als u niet wilt terugkeren, maar in een keer naar een andere woning wilt verhuizen heeft u 12 maanden de tijd om met voorrang een andere woning te zoeken.



**6
weken**

voor de start

- U ontvangt de startbrief
- Technische opname in uw woning
- Afspraak voor de wisselwoning



**4
weken**

voor de start

U verhuist van uw huidige woning naar de wisselwoning



**6 a 9
maanden**

Werkzaamheden in uw woning, u verblijft in de wisselwoning.



**4
weken**

Uw woning is klaar u heeft 4 weken de tijd om te verhuizen van de wisselwoning naar uw gerenoveerde woning.

7

Onderhoud en beheer voor en tijdens de werkzaamheden.



Om ervoor te zorgen dat u de komende tijd prettig blijft wonen, nemen we een aantal maatregelen.

7.1 Dobbepunt, Burgemeester de Vlugtlaan 43

Om de bereikbaarheid van Rochdale te verbeteren en de afstand met onze huurders te verkleinen is het Dobbepunt op de Burgemeester de Vlugtlaan 43 geopend. Daarmee zijn we zichtbaar aanwezig in de wijk en maken we het gemakkelijker voor u om klachten te melden, maar ook om informatie over het project te krijgen.

Het Buurtpunt is geopend op de volgende tijden:

Dinsdag	13.00 – 16.00 uur
Donderdag	9.00 – 12.00 uur

7.2 Grofvuil

Voorafgaand aan de renovatie zullen veel bewoners grofvuil willen afvoeren. Rochdale maakt afspraken met de gemeente over het ophalen van grofvuil. Op die manier kunnen bewoners hun grofvuil deponeren, en blijft de openbare ruimte schoon en overzichtelijk. Rochdale ziet tijdens en voorafgaand aan de renovatie toe op de handhaving van een schone openbare ruimte rondom het complex.

7.3 Tijdelijke verhuur

De reguliere verhuur voor uw wooncomplex stopt. Dat betekent dat we woningen die vrijkomen niet meer verhuren met een vast huurcontract. De woningen die leeg komen verhuren we tijdelijk via Zwerfkei. Zwerfkei is een organisatie die is gespecialiseerd in leegstandsbeheer. Zij zorgen dat de woningen bewoond blijven. Hiermee voorkomen we problemen als vandalisme, kraak, schade door lekkages en bevriezing van installaties.

Met Alvast maakten we afspraken over het behouden van en bijdragen aan een schone, hele en veilige woonomgeving. Als ze die afspraken niet nakomen, spreken we ze daarop aan.

7.4 Overige maatregelen

Daarnaast nemen we nog een aantal andere maatregelen voor de leefbaarheid in de buurt:

- Extra inzet wijkbeheer om ervoor te zorgen dat uw buurt netjes blijft.
- Bestrijding ratten samen met de Gemeente en GGD.
- Wekelijks sociaal spreekuur in het Buurtpunt. Tijdens dit gesprek kunt u terecht voor informatie en vragen over verschillende onderwerpen; wonen, voorzieningen in de buurt, werk, gezondheid etc.
- In samenwerking met andere partijen ondernemerschap stimuleren onder bewoners uit de buurt.
- Bewonersparticipatie vergroten in de buurt door bewoners actief te betrekken bij leefbaarheidsprojecten.

8

Contact en meer informatie.



Heeft u vragen over de renovatie en alles wat daarbij komt kijken? Neem dan contact op met uw bewonersbegeleider of de projectopzichter. U kunt ook terecht bij de projectcommissie en de bewonersondersteuner.

Projectcommissie Staal Vlucht

De projectcommissie is bereikbaar via Staalvlucht@hotmail.com

Bewonersbegeleiders

Uw contact met Rochdale verloopt vooral via de bewonersbegeleider Ber Maas. Hij bezoekt alle bewoners met een huurcontract voor onbepaalde tijd. Tijdens dit huisbezoek kunt u al uw vragen over de renovatie en wat daar bij komt kijken stellen. Ook nemen we tijdens dit gesprek al uw woonwensen en uw gegevens door.

Uw bewonersbegeleider is:

Ber Maas. Hij is bereikbaar op werkdagen op telefoonnummer **06 2973 1030** of per e-mail via bmaas@rochdale.nl

Projectopzichter

Heeft u technische vragen over de renovatie? Dan kunt u het beste contact opnemen met de projectopzichter Peter van Leijen Hij is tijdens de renovatie verantwoordelijk voor:

- het toezicht op de veiligheid
- de toegankelijkheid van de portieken
- het naleven van de afspraken uit deze brochure

De projectopzichter is telefonisch bereikbaar via **020 215 00 00**.

Stichting !Woon voor informatie over uw rechten en plichten bij renovaties

Janneke de Haan is de bewonersondersteuner van Stichting !Woon. Haar rol is het adviseren van de bewonerscommissie en zij behartigt de belangen van de huurders. Zij is bereikbaar via j.dehaan@wooninfo.nl of **020 52 301 20**.

Spoedreparatie en/of dringende vraag 24 uur per dag bereikbaar

U kunt ons buiten kantooruren bereiken via 020 215 00 00. Hier zijn wij 24 uur per dag bereikbaar voor het melden van een spoedreparatie of een dringende vraag. Onze medewerkers zijn op de hoogte van de renovatie en hebben verbinding met de alarmcentrale van de aannemer(s).

9

Wat vindt u van het plan?



Dit projectplan is het resultaat van de overleggen en de samenwerking tussen Rochdale en uw projectcommissie. Als 70% van alle huurders akkoord gaat met dit plan, dan kunnen we de werkzaamheden uitvoeren.

Akkoordverklaring

Nu het plan definitief is, vragen wij u om aan te geven of u akkoord gaat met de werkzaamheden en de huurverhoging. Dit gaat via een schriftelijke akkoordverklaring die u van ons ontvangt.

Uw akkoord is belangrijk!

Gaat 70% van alle huurders akkoord met ons voorstel? Dan gaan we de werkzaamheden uitvoeren.

Wij vragen u om twee keuzes te maken:

1. Akkoord voor het projectplan
2. Akkoord voor het vervallen bergruimte zolder

Let op; u kunt instemmen met het plan, maar tegen het vervallen van de bergruimte.

In de akkoordverklaring vragen wij u expliciet om in te stemmen met het afstaan van uw berging op zolder.

De twee akkoordverklaringen (zie de bijlage)

Het projectplan

Op het eerste formulier van de akkoordverklaring staan:

- de werkzaamheden waarmee u akkoord gaat
- de huurverhoging vanwege de verbeteringen aan uw woning
- de datum vanaf wanneer de huurverhoging wordt doorberekend

Het vervallen van de zolderbergruimte

Op het tweede formulier van de akkoordverklaring staan:

- het vervallen van de zolderbergruimte
- Omdat uw bergruimte op zolder komt te vervallen compenseren wij u met een eenmalige vergoeding van €1.000,-.

Vergeet u de akkoordverklaringen niet in te vullen! Ook als u wel akkoord gaat met de werkzaamheden, maar niet akkoord gaat met het vervallen van uw bergruimte op zolder, willen we dat weten.

U kunt de akkoordverklaring inleveren op het Dobbepunt, Burgemeester de Vlugtlaan 43.

Bijlagen.

Akkoordverklaring Dobbebuurt Staal Vlucht
Deze twee akkoordverklaringen inleveren uiterlijk
6 februari 2023 bij het Dobbepunt Burgermeester de Vluchtlaan 43.

Let op, wij vragen twee reacties van u!



Akkoordverklaring Dobbebuurt Staal Vlucht

Deze twee akkoordverklaringen inleveren uiterlijk **6 februari 2023** bij het Dobbepunt.

Naam:

Adres:

Telefoonnummer:

Emailadres:

Huurprijs en servicekosten verhoging

De wijzigingen in de opbouw van uw huur zijn als volgt:

Huurverhoging renovatie	€ 29,58
Onderhoud videofoon	€ 1,00 (servicekosten)*
OnderhoudOnderhoud mechanische ventilatie met WarmteTerugWinning (WTW)	€ 5,60 (servicekosten)**

Verhoging totaal € 36,80

* Nu nog een indicatie

** Heeft u nog geen cv maar een gaskachel en/of geiser en wordt die vervangen? Dan berekent Rochdale een extra huurverhoging van €35. Dit bespreken we met u tijdens de technische opname.

De huurverhoging vragen wij voor de volgende verbeteringen:

- Geluidswering en vloeren
- Intercom met videofoon
- Balkons aan de Vluchtlaan bij de woonruimte trekken

Akkoordverklaring Dobbebuurt Staal Vlucht-Projectplan

Reactie 1: akkoord projectplan:

- Ja ,ik ga akkoord met de renovatie van mijn woning zoals omschreven staat in het projectplan Dobbebuurt Staal Vlucht tegen de hierboven beschreven huur – en servicekostenverhoging
- Nee ik ga niet akkoord, omdat:

Amsterdam, datum

Handtekening hoofdhuurder

Handtekening medehuurder

Akkoordverklaring Dobbebuurt Staal Vlugt-Projectplan

Reactie 2: vervallen bergruimte:

Ja, ik ga akkoord met het vervallen van mijn bergruimte op zolder, met aanduiding

.....,

vanaf de startdatum van de renovatie tegen de eenmalige vergoeding van €1.000, uit te keren bij terugkeer in de woning of andere etagewoning in de Staal-Vlugt, zoals beschreven in het projectplan projectplan Staal Vlugt.

Nee ik ga niet akkoord, omdat: _____

Compensatie zolderbergingen

Omdat uw bergruimte op zolder komt te vervallen compenseren wij u met een eenmalige vergoeding van €1.000,-.

Dit bedrag ontvangt u bij de uitkering van de laatste termijn van uw verhuiskostenvergoeding, en/of als tegoed wat u kunt inzetten voor huurderskeuzes waarvoor u moet bijbetalen.

Bij acceptatie doet u hiermee afstand van uw bergruimte op zolder.

Let op: u ontvangt dit bedrag alleen als u terugkeert naar uw woning of doorschuift naar een andere etagewoning in Dobbebuurt Staal Vlugt

Amsterdam, datum

Handtekening hoofdhuurder

Handtekening medehuurder

Rochdale
geeft
thuis

JANUARI 2023



ROCHDALE
woningstichting

www.rochdale.nl
020 215 00 00